

담당 부서: 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장

최원석

2133-6280

사진 없음  사진 있음  쪽수: 8쪽

모아주택사업팀장

서영삼

2133-8226

## 오세훈표 모아주택 1호 착공... '26년 총 215세대 주택공급

- '광진구 한양연립 가로주택정비사업' 2.26.(월) 착공, '26년 8월 완공 예정
- 통합심의 이후 착공까지 8개월 소요... 빠른 사업시행으로 원주민 전원 재정착
- 지정개발자(한국토지신탁) 방식으로 투명성 강화, 'HUG 이차보전제도(2% 이차지원)' 활용
- 총 215세대(주차 305대), 지하2층/지상10~15층, 아파트 4개동 및 부대복리시설
- '모아주택 층수 완화 기준 적용(2종(7층))'... 최고층수 (기존) 10층 → (완화) 15층

- 과거 불합리하고 과도한 재개발·재건축 규제로 인해 원활한 주택공급이 어려웠다. 이에 서울시는 재개발 활성화 및 재건축 정상화를 위해 노후 저층주거지의 새로운 정비모델로 '오세훈표 新주택공급모델인 모아타운·모아주택' 사업 등을 추진해왔다.
- '모아주택'은 대규모 재개발이 어려운 노후 저층 주거지에 대한 서울시의 새로운 정비모델로 신·구축 건물이 혼재돼 대규모 재개발이 어려운 노후 저층주거지(10만㎡ 이내)를 하나의 그룹으로 모아 관리계획을 수립하고 정비하는 사업이다.
- 주차난 등 저층주택 밀집지의 고질적 문제를 해소할 수 있는 지역 단위 정비방식으로 정책 도입('22.1.) 이후, 저층주거지 주민으로부터 많은

관심을 받아 현재 85곳이 모아타운 대상지로 선정되는 등 활발히 진행되고 있는 사업이다.

- 광진구 한양연립 가로주택정비사업은 지난해 6월 '모아주택 사업시행계획 수립 기준'에 맞춰 통합심의를 통과했으며, 심의통과 8개월 만에 드디어 첫 삽을 뜨게 됐다. 오세훈표 모아주택 1호 착공으로 2월 26일 공사를 시작해 '26년 8월 완공예정이다. 총 215세대가 공급된다.
  
- 모아주택의 장점인 빠른 사업시행으로 현금청산을 받는 토지등소유자 1명을 제외한 원주민 전원(101명)이 재정착하게 되었다.
  - 현재 통합심의를 통과한 모아주택은 총 33개소(4,506세대)이며 그 중 한양연립 일대 가로주택정비사업(모아타운 外 모아주택 첫 착공) 및 강북구 번동 일대 가로주택정비사업(모아타운 內 모아주택 첫 착공)을 포함하여 총 18개소(2,677세대)는 2024년 올해 착공할 예정이다.
  
- 아울러 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 조합이 아닌 신탁업자(한국토지신탁)가 사업시행을 맡는 지정개발자 방식으로 진행되었고, 이주비·공사비 등 사업에 필요한 비용은 주택도시보증공사(HUG)의 '이차보전지원' 제도를 활용하여 사업비에 한해 2% 이자를 지원받아 조합원들의 분담금 부담을 조금이나마 덜어낸 상황이다.

- 사업 대상지는 구의역(7분 거리)과 강변역(5분 거리) 사이에 위치한 구의동 592-39번지 일대로 심한 경사, 좁은 도로, 부족한 주차·휴게공간 등으로 생활환경이 열악했지만, 이번 사업시행으로 총 215세대, 지하2층/지상10~15층의 아파트(4개동) 단지로 탈바꿈하여 총 305대 규모의 지하주차장과 입주민을 위한 피트니스센터, 공동세탁장, 주민카페, 휴게공간들이 생길 예정이다.
- 한양연립 일대 가로주택정비사업은 사업구역 설정부터 실제 착공을 하는 데까지 여러 우여곡절이 있었기에 '모아주택 착공 1호'란 칭호가 더욱 의미가 있다. 우선, 사업 추진 과정에서 가로구역 내 도로 체계 및 주변 저층주거지 노후 환경 등을 고려하여 사업구역을 확장하는 절차를 두 번 거치게 되어 사업이 지연된 상황이었다.
- 또한, '모아주택 심의기준' 도입 전에 2종(7층 이하) 일반주거 지역의 당시 총수 기준(최고 10층)을 적용하여 좁은 대지에 아파트 6개동이 빼곡하게 들어간 상황이었지만, '모아주택 심의기준' 도입 및 관련 조례 개정 후, 완화된 총수 기준(최고 15층)과 심의기준을 적용하여 ▲공동주택 동 수 감소(6개동 → 4개동) ▲세대수 증가(211세대 → 215세대) ▲건폐율 감소(35.58% → 31.62%) 등으로 사업성은 높아지고, 아파트 단지 내 주거환경은 한층 더 좋아지는 효과가 있었다.

○ (모아주택 심의기준 적용 사항)

- 지하 2개층 계획으로 모든 차량은 지하에 주차가 가능토록 하고, 지상부는 녹지공간 확보
- 전면가로에 대응하는 형태를 계획하고, 주변여건 및 경관을 고려해 각동별 층수 등을 조정(10~15층)하여 입체적인 배치계획 반영
- 주요가로 부분의 저층부(1층)에 연도형 상가 및 주민공동시설을 배치
- 대지안의 공지를 활용하여 2m 이상의 보행공간 확보

○ 조감도 비교



□ 한편, 모아타운 1호 시범사업지(강북구 번동)는 지난 2023년 7월, 사업시행계획 인가 이후, 현재 토지등소유자 이주 중으로 올해 6월 착공 및 2026년 7월 준공을 목표로 차질 없이 진행되고 있다.

○ 강북구 번동 모아타운은 총 5개 사업시행구역으로 지하2층/지상 28~35층, 총 1,242가구, 13개 동의 아파트 단지로 탈바꿈할 예정이다.

□ 오영철 한양연립 가로주택정비사업위원회 위원장은 “사업 초기부터 시행구역 변경 문제와 용도지역(2종(7층))에 대한 층수 규제로 낮은

사업성 및 원활하지 못한 사업추진이 우려되었지만, 모아주택 제도 도입으로 층수와 사업성이 많이 완화되어 조합원들이 만족하고 있다”고 말했다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “모아주택·모아타운 사업이 시작된지만 2년이 되는 시점에서 실제 착공이 진행되는 것은 사업의 실증을 보여주는 뜻깊은 성과로 볼 수 있다.”라며, “앞으로도 노후한 저층주거지 환경 개선과 주택공급을 늘릴 수 있도록 모아주택에 대한 지원을 아끼지 않을 것”이라고 말했다.

□ 사업시행계획

- 대 상 지 : 광진구 구의동 592-39번지 일대 (대지면적 9,877.8㎡)
- 사업시행자 : 한국토지신탁 (시공사 : HDC 현대산업개발)
- 건축규모 : 지하2층/지상10~15층 (아파트 4개동)
- 연 면 적 : 39,394.40㎡ (용적률 248.70%)
- 세 대 수 : 총 215세대 (임대 39세대)

| 구 분 | 합 계 | 59형 | 84A형 | 84B형 | 84C형 | 130형 | 비 고      |
|-----|-----|-----|------|------|------|------|----------|
| 분 양 | 176 | 19  | 43   | 16   | 73   | 25   |          |
| 임 대 | 39  | 5   | 10   | 4    | 20   | -    | 인수자 : LH |
| 합 계 | 215 | 24  | 53   | 20   | 93   | 25   |          |

○ 배 치 도



참고자료 1

위치도 및 대상지 현황



위치도



대상지 현황 (철거 완료 상태)



정비 전



정비 후